

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 8^a Vara Cível
do Foro Regional de Santana - SP.

Processo n° 0146617-19.2006.8.26.0001

Ação: Procedimento Sumário

TJSP-8ª OF. CIVEL - SANTANA-21/MAR/2014 16:04 000629

Rui das Neves Martins, infra-assinado, Engenheiro Civil, Elétrico e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Execução de Título der Extrajudicial** promovida por **Paulo Mario Mott (espólio)** em face de **Turminha Miúda Berçário Recreação e Educação Infantil Ltda. Me - e outros**, vem, respeitosamente à presença de **Vossa Excelência**, após diligências e estudos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO



Membro titular do
Ibape SP n° 664

SUMÁRIO

- I. RESUMO DE VALOR
- II. PRELIMINARES
- III. VISTORIA
- IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
- V. CONCLUSÃO
- VI. ENCERRAMENTO

A n e x o s:

- anexo 01 pesquisa imobiliária de elementos comparativos.
- anexo 02 croquis de vistoria do imóvel (sem escala).



374
d

I. RESUMO DE VALOR

Apartamento nº 16, localizado no 1º andar do Edifício “Duarte de Azevedo”, “sem vaga de garagem”, situado na Rua Duarte de Azevedo, nº 621, bairro de Santana, nesta Capital de São Paulo - SP., objeto da matrícula nº 116.932 do 3º CRI/SP:

Valor Total do Imóvel
R\$ 330.000,00
(trezentos e trinta mil reais)
válido para a data base “Maio de 2.014”




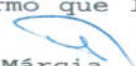


Foto nº 01: Vista geral da portaria de acesso ao Condomínio Edifício “Duarte de Azevedo”, onde se localiza o imóvel avaliando.

[Handwritten signature]

375
d

II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos autos da ação **Execução de Título der Extrajudicial** promovida por **Paulo Mario Mott (espólio)** em face de **Turminha Miúda Berçário Recreação e Educação Infantil Ltda. Me - e outros**, processo n^o 0146617-19.2006.8.26.0001, em curso perante esse **E. Juízo da 8^a Vara Cível do Foro Regional de Santana - SP.**
- 2.2) Às fls. 341 dos autos, este signatário foi honrosamente nomeado para exercer a função de perito do juízo e proceder à avaliação dos bens imóveis descrito no Termo de Penhora e Depósito, conforme descrito às fls. 184 e reproduzido a seguir:

 PODER JUDICIÁRIO SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 8 ^a VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I-SANTANA
TERMO DE PENHORA
Aos <u>15</u> dias do mês de <u>Agosto</u> do ano dois mil e sete, nesta cidade e Comarca da Capital do Estado de São Paulo, em o Cartório do "8 ^o OFÍCIO CÍVEL DO FORO REGIONAL I-SANTANA", nos autos da ação de EXECUÇÃO, PROCESSO N^o 146617-5/06 - (2321) , ajuizada por PAULO MARIO MOTT - ESPÓLIO em face de TURMINHA MIUDA BERÇARIO RECREAÇÃO E EDUCAÇÃO INFANTIL LTDA. - ME, ARISTIDES PEREIRA MARQUES E DIRCE APARECIDA MARQUES , tomo por penhora o imóvel matriculado sob n^o 116.932 , conforme a Certidão de Registro de Imóveis constante dos autos, para garantia da presente Execução, ficando os executados ARISTIDES PEREIRA MARQUES, RG N^o 2.069.936-0 e CPF/MF n^o 066.089.658-34 e DIRCE APARECIDA MARQUES , intimados que não deverão abrir mão do bem sem ordem expressa deste Juízo. NADA MAIS. Do que, para constar, lavrei este termo que lido e achado conforme vai devidamente assinado. Eu,  (M.P.B.), Escrevente, digitei. Eu,  (Bel ^a . Márcia C. S. Domeniconi) Escrivã-Diretora, subscrevi.
FIEL DEPOSITÁRIO:  Data da assinatura <u>16.08.2007</u>

377
d



gal

378
d



Foto nº 02: Vista parcial da Rua Duarte de Azevedo, no trecho onde se localiza o Edifício "Duarte de Azevedo" e respectivo imóvel objeto da presente avaliação.

379
d

3.2) **Melhoramentos Públicos:**

3.2.1) A região onde se localiza o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como:

- ⇒ Pavimentação asfáltica;
- ⇒ Rede de energia elétrica;
- ⇒ Linhas de Transportes.
- ⇒ Rede telefonia;
- ⇒ Rede de água;
- ⇒ Gás encanado;
- ⇒ Coleta de Lixo;
- ⇒ TV a cabo.

3.3) **Características da Região:**

3.3.1) Na região são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio diversificados, caracterizado por comércio de âmbito local, composto por bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, escritórios, drogarias, mercados, agências bancárias e de veículos, hospitais, postos de gasolina, salas comerciais, entre outros serviços que atendem a região.

3.4) **Cadastramento Fiscal:**

3.4.1) Observa-se junto aos mapas fiscais do município de São Paulo, a PGV "*Planta Genérica de Valores*", o imóvel avaliando se encontra cadastrado com a seguinte situação:

- Setor = 073
- Quadra = 061
- Índice Fiscal = 650,00/m²



380
d

3.5) **Classificação de Zoneamento:**

3.5.1) De acordo com a Lei de Zoneamento que regula o uso e ocupação do solo, Lei n^o 13.885 de 25/08/2004, o imóvel situa-se na Macroárea de Estruturação e Qualificação Urbana assim definida e ilustrada através de reprodução parcial da Planta de Zoneamento do município, a seguir:

- ✓ Sub Prefeitura: Regional Santana
- ✓ Distrito "Regional": ZNN Zona Norte
- ✓ Macrozana: ZCPa Zona Centralidade Polar




[Handwritten signature]

381
d

3.6) **Do Imóvel Avaliando:**

3.6.1) **Cadastramento Municipal:** O imóvel se encontra cadastrado na PMSP, sob contribuinte nº 073.061.0269-9, conforme Certidão de Dados cadastrais que segue:

	
Prefeitura do Município de São Paulo Secretaria Municipal de Finanças Departamento de Arrecadação e Cobrança	
Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU	
Cadastro do Imóvel	: 073.061.0269-9
Nome do(s) contribuinte(s)	: ARISTIDES PEREIRA MARQUES
CNPJ/CPF	: 66.089.658-34
Local do Imóvel	: R DUARTE DE AZEVEDO , 621 APTO 16
CEP	: 02036-022
Codlog	: 06110-7
Área do Terreno (m ²)	: 741
Testada(m)	: 14,08
Fração Ideal	: 0,0251
Área Construída (m ²)	: 78
Ano da Construção	: 1972

3.6.2) **Terreno:** O Condomínio Edifício "Duarte de Azevedo", se encontra implantado em área total de terreno com 741,00 m², de formato irregular, topografia plana com frente ao nível da via pública para qual faz frente, apresenta solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte obedecendo evidentemente às leis e posturas municipais

382
d

3.6.3.1) **Sistema de segurança:** O Condomínio conta com portão

383
d

158

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

matrícula
116.932

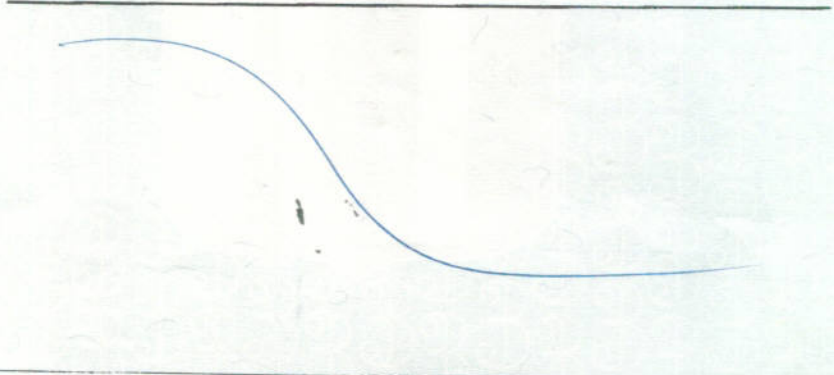
ficha
- 01 -

São Paulo, 26 de outubro de 2.005.

IMÓVEL:- O APARTAMENTO SOB N.º 16, localizado no 1º andar do "EDIFÍCIO DUARTE DE AZEVEDO", situado à rua Duarte de Azevedo, n.º 621, no 8º Subdistrito – Santana, contendo a área útil de 71,074350 m², área comum de 6,655758 m² e a área total de 77,730108 m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 2,5177559%. **CONTRIBUINTE MUNICIPAL:-** 073.061.0269-9

PROPRIETÁRIOS:- ARISTIDES PEREIRA MARQUES, assistente de departamento administrativo, e sua mulher DIRCE APARECIDA MARQUES, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua São José, n.º 69.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição n.º 99.778, feita em 12 de janeiro de 1.973, desta Serventia, na qual consta como transmitentes, Hassib Mitre e sua mulher Jaiile Fares Mitre, conforme instrumento particular com força de escritura pública datado de 11 de dezembro de 1.972.- O Escrevente habilitado, Fabiano Rocha da Cunha (Fabiano Rocha da Cunha).- O Escrevente autorizado, Mário Bassi (Mário Aparecido de Lima Bassi).-



3.6.8) Vaga de garagem: Conforme consta da descrição contida na matrícula retro, o imóvel em questão, **não** possui direito ao uso de vaga de garagem do estacionamento localizado no pavimento térreo. Contudo, fazendo uso das prerrogativas do Art. 429 do CPC., a esposa do Sr. Aristides, informou que aluga uma vaga para guarda de seu veículo pelo valor mensal de R\$ 200,00 (duzentos reais).

g

384
d

3.6.9) Dependências e Características:

3.6.9.1) Apartamento n° 73: A unidade habitacional em questão é composta por sala de estar/jantar, 02 banheiros, 02 dormitórios, cozinha e área de serviço, apresentando os seguintes detalhes construtivos e acabamentos internos:

SALA DE ESTAR/JANTAR	ACABAMENTOS
Piso	Revestido de cerâmica;
Paredes	Látex com massa fina;
Forro	Laje revestida e pintada;
Porta	Madeira;
Caixilhos	ferro com vidros

DORMITÓRIO 01	ACABAMENTOS
Piso	Revestido com tacos de madeira;
Paredes	Látex com massa fina;
Forro	Laje revestida e pintada;
Porta	Madeira;
Caixilhos	Alumínio com vidros.

DORMITÓRIO 02	ACABAMENTOS
Piso	Revestido com tacos de madeira;
Paredes	Látex com massa fina;
Forro	Laje revestida e pintada;
Porta	Madeira;
Caixilhos	Alumínio com vidros.

385
d

BANHEIROS (01/02)	ACABAMENTOS
Piso	Revestido com cerâmica;
Paredes	Revestidas azulejos até teto
Forro	Laje revestida e pintada;
Porta	Madeira/PVC Sanfonada;
Caixilhos	Alumínio com vidros.

COZINHA/ÁREA SERVIÇO	ACABAMENTOS
Piso	Revestido com cerâmica;
Paredes	Revestidas azulejos até teto
Forro	Laje revestida e pintada;
Porta	Madeira;
Caixilhos	Alumínio com vidros.

3.6.9.2) Estado de conservação: A edificação se encontra em bom estado de conservação.

3.6.9.3) Instalações elétricas: Possui instalações embutidas com sistema de distribuição antiga com pontos de luz e tomadas de uso essencial para uma residência.

3.6.9.4) Instalações hidráulicas: Com instalações essenciais e embutidas e aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples e de qualidade de escala comercial.

3.7) **Ocupação do Imóvel:**

3.7.1) O imóvel se encontra habitado pelo Sr. Aristides Pereira Marques e sua família. Por fim, cumpre registrar, que o ingresso para realizar a vistoria interna nas dependências do imóvel, foi autorizado pelo Sr. Aristides, que tudo acompanhou do início ao fim dos trabalhos periciais.

g

386
d

3.8) Relatório Fotográfico:

3.8.1) Para visualização geral do empreendimento onde se localizam os imóveis em questão, será apresentado, a seguir, descrições de imagens digitais (sem edição) obtidas no decorrer da diligência ao local.



Foto nº 03: Vista geral da fachada do “Edifício Duarte de Azevedo”, onde se localiza o imóvel, objeto da avaliação, composto pelo apartamento nº 16, localizado no 1º andar.

g

387
el



Foto nº 04: Vista geral da porta de acesso localizada na parte central edifício, onde se pode observar nas laterais, os portões de acesso e saída da garagem localizada no pavimento térreo.

388
a



Foto nº 05: Vista do emplacement do Edifício Duarte de Azevedo.

gl

389
d



Foto n^o 06: Vista do hall de entrada do edifício.

[Handwritten signature]

390
d



Foto nº 07: Vista geral do estacionamento localizado no pavimento térreo.

393
d



Foto n^o 08: Vista parcial do hall do 1^o pavimento, com detalhe para a porta de acesso ao interior do apartamento, objeto da avaliação.

g

392
a



Foto n^o 09: Vista parcial da sala de estar.

393
d



Foto n^o 10: Vista parcial da sala de estar.

[Handwritten signature]

394
d



Foto nº 11: Vista parcial do dormitório nº 01.

Handwritten signature

395
d



Foto n^o 12: Vista geral do banheiro.

gal

396
al



Foto n^o 13: Vista parcial da cozinha.

al

397
ol



Foto n^o 14: Vista parcial da área de serviço.

gl

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1) Crériterios Normativos:

4.1.1) O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas a NBR 14653-2 "Avaliação de Bens Parte 2 – Imóveis Urbanos" e Norma Técnica "2011" do IBAPE - *Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*.

4.2) Especificação Técnica da Avaliação:

4.2.1) A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à *fundamentação* e *precisão*.

4.3) Metodologia:

4.3.1) Para se valor o valor de mercado do imóvel em questão, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- ⇒ **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** É comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **EVOLUTIVO:** Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.
- ⇒ **INVOLUTIVO:** Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:** Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.
- ⇒ **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem

4.3.2) Devido à quantidade de elementos comparativos ofertados e fiéis no mercado imobiliário local, a metodologia de cálculo será o renomado "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**", indicado para calcular o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

4.3.3) Trata-se de metodologia aplicável em função da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado, utilizando-se para tal o "Tratamento de Dados Fatores" ou "Homogeneização", preconizados pelas Normas Técnicas vigentes, cujos resultados são comparados com o imóvel avaliando, afim de, parametrizar os dados obtidos.

4.3.4) Convém destacar ainda, que o método de avaliação elegido conduz a resultados confiáveis, uma vez que o número de conceituações teóricas para se chegar a um valor de mercado é bastante reduzido, por outro lado, a segurança propiciada pelo método comparativo, é diretamente proporcional ao grau de semelhança que as unidades comparativas tenham em relação ao procurado.

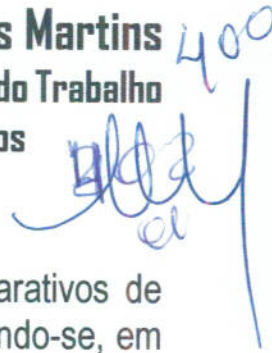
4.3.5) Para determinação do valor do imóvel em estudo, será considerado o método comparativo direto de dados de mercado, computando-se o somatório das áreas construídas.

4.4) **Da Pesquisa Comparativa:**

4.4.1) Para proceder à pesquisa de elementos comparativos, este signatário pesquisou no próprio condomínio e circunvizinhos, bem como, diligenciando às imobiliárias da região realizando consultas junto a corretores que atuam na região em estudo, onde se coletaram elementos em oferta e/ou transações consumadas que guardam características similares ao imóvel paradigma.

4.4.2) Os valores de oferta não serão atualizados, conforme preconiza às Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

g

400


4.4.3) O tratamento de homogeneização dos elementos comparativos de mercado abrange às áreas totais construídas (útil + comum), concluindo-se, em cada elemento comparativo, por valores comparáveis de venda.

4.4.4) Diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, foi utilizado o Tratamento de Dados de Mercado denominado “por Fatores” ou convencionalmente chamado de “Homogeneização”, através da qual se obteve o valor unitário médio de mercado para a situação paradigma considerado, neste caso semelhante ao imóvel avaliando.

4.5) **Do Valor Unitário:**

4.5.1) Para proceder à homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, levou-se em consideração os seguintes fatores técnicos:

- ⇒ **FATOR OFERTA:** Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado, no caso o valor a ser aplicado será da ordem de 10% (dez por cento), conforme preconiza as atuais Normas de Avaliação.
- ⇒ **FATOR PADRÃO:** Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento comparativo em função do avaliando.
- ⇒ **FATOR DEPRECIAÇÃO:** Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação, através do critério de depreciação de Ross-Heidecke, criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção.

4.6) **Das Características do Imóvel Avaliando:**

4.6.1) O apartamento nº 16, objeto da presente avaliação, possui as seguintes características construtivas:

- | | |
|-------------------------|----------|
| - padrão construtivo | simples; |
| - idade | 40 anos; |
| - estado de conservação | bom. |



401
HOB
at

4.7) Das Características dos Elementos Comparativos:

4.7.1) As características que resultam no valor total do imóvel em questão, basicamente podem-se relacionar da seguinte forma:

- | | |
|------------------------|----------------------|
| - a localização | condomínio vizinhos; |
| - o seu tamanho | padrão; |
| - o padrão construtivo | simples/médio; |
| - a idade útil | 20 / 40 anos; |
| - conservação | bom/regular. |

4.8) Valor Total dos Imóveis:

4.8.1) O cálculo do valor do apartamento, é proveniente do valor unitário final por metro quadrado, que foi calculado e homogeneizado com auxílio do conceituado software "Geo Avaliar", onde se obteve dados estatísticos, tais como: média aritmética e limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cujo valor resultou em **GRAU DE PRECISÃO III**, sendo o grau de nível máximo que proporciona ampla segurança técnica ao avaliador.

4.8.2) Portanto, o valor total de mercado do apartamento nº 16, localizado no 1º andar do Edifício "Duarte de Azevedo", **com área total construída de 77,730108 m², "sem vaga de garagem"**, conforme cálculos anexos (*anexo-01*), resultou em:

Vi = R\$ 329.827,82

Em números redondos:

Apartamento nº 16
Edifício "Duarte de Azevedo"
Vi = R\$ 330.000,00
(trezentos e trinta mil reais),
válido para a data base "Maio de 2.014"

9

20/04/02
Rui das Neves

V. CONCLUSÃO

Assim sendo, considerando todas as premissas anteriores, têm-se o seguinte valor total à vista de mercado, calculado em consonância com as atuais Normas de Avaliação de imóveis através do "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**", pois, reflete o melhor método avaliatório que representa a confiabilidade e realidade de mercado, do **apartamento nº 16**, localizado no 1º andar do Edifício "**Duarte de Azevedo**", *sem vaga de garagem*, situado na Rua Duarte de Azevedo, nº 621, bairro de Santana, nesta Capital de São Paulo - SP., objeto da matrícula nº 116.932 do 3º CRI/SP:

Condomínio Edifício Duarte de Azevedo
Apartamento nº 16
R\$ 330.000,00
(trezentos e trinta mil reais)
válido para a data base "Maio de 2.014"

Rui das Neves

205402
et
Yde

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico de Avaliação é constituído de **32** (trinta e duas) laudas digitadas no anverso, todas rubricadas e esta última datada e devidamente assinada.

Prestigiado pela honrosa nomeação, o signatário agradece e coloca-se à inteira disposição desse **respeitável Juízo** para prestar quaisquer esclarecimentos que se julgarem necessários.

São Paulo, 15 de maio de 2014

Rui das Neves Martins

Eng^o Eletricista, Civil e Segurança do Trabalho
Pós-graduado em Periciase Avaliações Engenharia FAAP.
Mestre em Tecnologia da Construção de Edifícios do IPT.
Membro da Assoc. Bras. de Mecânica dos Solos do IPT.
Membro da Assoc. Bras. Engenharia Geotécnica do IPT.
Membro Titular do IBAPE SP n^o 664
CREA 060.149.660.4

Trabalho n^o 7.658/14